

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara sedang berkembang yang sekarang ini giat melakukan pembangunan. Pembangunan yang dilakukan mencakup di segala sektor. Pembangunan di segala sektor diharapkan dapat mewujudkan struktur ekonomi yang seimbang dan kokoh sehingga mampu berperan dalam perekonomian nasional.

Sejalan dengan arah pembangunan nasional, maka pembangunan di setiap propinsi maupun nasional mengarah pada peningkatan kesejahteraan masyarakat. Tiap propinsi membutuhkan pembangunan dalam bentuk sarana dan prasarana fisik untuk menunjang laju pertumbuhan perekonomian. Adanya pertumbuhan penduduk yang pesat dan kebutuhan akan fasilitas tempat tinggal dengan berbagai kelas, gedung pabrik, perkantoran, jalan, jembatan, pelabuhan merupakan perwujudan kesejahteraan masyarakat. Pertumbuhan penduduk pertumbuhan ekonomi dan industri, khususnya di daerah perkotaan, yang semakin pesat perlu didukung dengan sistem pembangunan permukiman yang baik. Perkembangan kegiatan di bidang perekonomian, industri dan sektor-sektor lainnya memerlukan sarana dan prasarana, khususnya di bidang permukiman, agar dapat tumbuh selaras dalam suatu pengembangan wilayah yang terencana, karena pertumbuhan industri akan mempercepat pertumbuhan penduduk yang ingin mencari kerja. Pertumbuhan tersebut menyebabkan kompleksitas permasalahan permukiman di daerah perkotaan yang padat penduduk (Usahawan Indonesia, 1991 : 21).

Untuk mengatasi permasalahan permukiman maka dibutuhkan suatu investasi yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan permukiman dan sarana prasarana. Investasi merupakan salah satu upaya pemerintah untuk mendorong pertumbuhan ekonomi. Investasi yang berhubungan dengan kebutuhan tersebut adalah investor sektor properti. Investasi properti yang teratur sangat diperlukan untuk meningkatkan nilai investasi di sektor properti, akan tetapi hal tersebut sulit terpenuhi karena adanya jeda waktu antara investasi yang dilakukan dengan terwujudnya nilai tambah produk properti. Dalam melakukan investasi di sektor properti membutuhkan waktu yang lama untuk mendapatkan nilai tambah produk properti, maka para pengembang atau para pengusaha properti terlebih dahulu melakukan estimasi secara cermat agar para pengembang bisa mendapatkan nilai tambah produk dan keuntungan yang lebih tinggi. Keuntungan yang tinggi akan mendorong para investor untuk melakukan investasi.

Untuk mendapatkan nilai tambah dan keuntungan yang tinggi investasi sektor properti juga membutuhkan dana yang tidak sedikit. Dana yang dibutuhkan dalam melakukan investasi properti banyak, karena sektor ini merupakan sektor yang padat modal, sehingga para pengembang atau para pengusaha memerlukan bantuan kredit bank untuk menjalankan usaha, dengan adanya kredit dari bank maka besar kecilnya bunga secara otomatis mempengaruhi keinginan kalangan pengembang properti untuk melakukan investasi di bidang ini. Suku bunga yang tinggi akan menghambat investasi properti karena para pengembang yang meminjam dana akan dikenakan biaya bunga yang tinggi sehingga para pengembang berfikir terlebih dahulu sebelum melakukan investasi, dengan biaya bunga yang tinggi itu para pengembang dapat mendapatkan keuntungan yang lebih untuk menutup biaya bunga apa tidak, jika keuntungan dapat

menutup kerugian biaya bunga maka para pengembang bisa melakukan investasi tetapi apabila biaya bunga lebih tinggi dari keuntungan maka para pengembang tidak melakukan investasi. Selain berpengaruh terhadap para pengembang tingkat suku bunga juga dapat mempengaruhi konsumen, khususnya konsumen perumahan yang tidak mempunyai dana yang cukup dan mengharapkan bantuan kredit dari bank untuk membeli rumah tersebut. Suku bunga yang tinggi akan menyebabkan para kreditur tidak bisa membayar pinjaman sehingga menyebabkan kredit macet. Akibat yang disebabkan dengan adanya kredit macet maka banyak pengangguran para pekerja akibat perusahaan yang tidak mampu mengembalikan kredit kepada bank, selain itu banyak bank yang mengalami kerugian yang besar sehingga banyak bank yang dinyatakan pailit. Apabila banyak terdapat kasus seperti ini, secara umum akan memperburuk perekonomian (Dorn Busch, 1989 : 97).

Apabila keadaan perekonomian memburuk maka inflasi akan semakin tinggi dan investasi properti akan terpengaruh. Di bidang properti ini perkembangan indikator moneter seperti inflasi, deflasi dan tingkat suku bunga akan mempengaruhi prospek pendanaan dan penerimaan investasi di bidang properti (Sri Mulyani, 1996 : 110). Perkembangan inflasi Jawa Tengah mengalami fluktuasi, inflasi mengalami penurunan ditahun tertentu dan mengalami kenaikan yang tinggi ditahun berikutnya keadaan ini menyebabkan investasi kurang berjalan lancar, hal ini dapat dilihat tingkat inflasi Jawa Tengah per sektor pada tahun 1996 – 2001. Seperti dalam tabel berikut ini

Tabel 1.1 : Tingkat Inflasi Jawa Tengah Tahun 1996 – 2001 (dalam persen)

Tahun	Bahan Makana n	Makana n Jadi	Perum ahan	Sandang	Kesehat an	Pendidik an	Transp ort	Umum
1996	2,42	-	4,85	2,52	6,91	-	-	4,37
1997	16,49	9,87	7,26	5,69	2,38	13,88	4,26	9,55
1998	137,54	76,15	28,50	90,08	65,03	31,36	43,55	67,1
1999	-6,57	2,18	6,05	0,51	1,39	13,94	6,38	1,51
2000	2,53	10,07	11,24	12,13	5,96	13,27	13,27	8,73
2001	6,77	5,95	6,73	5,12	6,28	2,17	2,17	5,93

Sumber : BPS Jawa Tengah

Tingkat inflasi dapat memperburuk tingkat investasi tetapi tingkat inflasi disatu pihak, memang menguntungkan bagi sektor properti. Diakui bahwa tanah dan bangunan merupakan sasaran yang menarik dalam keadaan inflasi untuk melindungi diri dari penurunan nilai riil finansial. Namun demikian, inflasi yang tinggi menurunkan nilai riil pendapatan dan kekayaan masyarakat sehingga mengurangi daya belinya untuk membeli atau menyewa properti.

Sektor properti merupakan sektor yang paling padat modal dan memerlukan pendanaan yang cukup besar dalam jangka panjang. Depresiasi juga ikut menentukan, karena faktor dalam negeri kurang mampu menyediakan dana yang diperlukan, sehingga pinjaman dapat dilakukan melalui perbankan diluar negeri yang tentu saja semuanya dalam bentuk mata uang asing khususnya dollar AS. Untuk mengetahui faktor-faktor tersebut dan melihat faktor apa yang dominan terhadap pertumbuhan sektor properti setidaknya dapat diketahui instrument apa yang baik digunakan untuk

mengendalikan sektor properti tersebut karena pertumbuhan sektor properti yang terlalu tinggi sangat riskan sebab sektor ini bersifat padat modal.

Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi terhadap investasi sektor properti sangat penting sebelum melakukan investasi, karena dapat digunakan oleh pemerintah maupun pengembang sektor properti dalam menjaga kelangsungan pertumbuhan sektor properti dan menjaga stabilitas perekonomian.

Di Jawa Tengah merupakan salah satu propinsi yang cukup berkembang di Indonesia. Investasi properti di Jawa Tengah cukup berkembang, karena dari tahun ke tahun mengalami kenaikan tetapi investasi properti di Jawa Tengah masih sedikit dibanding dengan investasi di sektor manufaktur. Untuk meningkatkan investasi sektor properti di Jawa Tengah, agar pertumbuhannya seimbang dengan investasi sektor lain diperlukan pengembangan pembangunan di sektor properti. Jawa Tengah juga merupakan propinsi yang memiliki pertumbuhan penduduk yang cukup pesat di bawah Jawa Timur dan Jawa Barat, dengan pertumbuhan penduduk Jawa Tengah yang pesat maka kebutuhan akan perumahan dan pemukiman semakin tinggi. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan dan pemukiman tersebut maka perlu untuk meningkatkan investasi sektor properti. Investasi sektor properti di Jawa Tengah dilakukan agar tercapai keselarasan dalam suatu pengembangan wilayah yang terencana, sehingga pertumbuhan investasi sektor properti di Jawa Tengah dapat berperan dalam pertumbuhan ekonomi di Jawa Tengah.

Atas dasar kenyataan tersebut penulis mengadakan penelitian mengenai **“ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI TINGKAT INVESTASI SEKTOR PROPERTI DI JAWA TENGAH TAHUN 1982-2004 “**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaruh tingkat inflasi terhadap tingkat Investasi Sektor Properti Jawa Tengah tahun 1982 – 2004?
2. Bagaimana pengaruh tingkat suku bunga terhadap tingkat Investasi Sektor Properti Jawa Tengah tahun 1982 – 2004?
3. Bagaimana pengaruh PDRB terhadap tingkat Investor Sektor Properti Jawa Tengah tahun 1982 – 2004?
4. Bagaimana pengaruh indeks harga bahan bangunan terhadap tingkat Investasi Sektor Properti Jawa Tengah tahun 1982 – 2004?
5. Bagaimana pengaruh indeks harga pekerja bangunan terhadap tingkat Investor Sektor Properti Jawa Tengah tahun 1982 – 2004 ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh tingkat inflasi terhadap tingkat Investasi Sektor Properti Jawa Tengah tahun 1982 – 2004 ?
2. Untuk mengetahui pengaruh tingkat suku bunga terhadap tingkat Investasi Sektor Properti Jawa Tengah tahun 1982 – 2004 ?
3. Untuk mengetahui pengaruh PDRB terhadap tingkat Investor Sektor Properti Jawa Tengah tahun 1982 – 2004?

4. Untuk mengetahui pengaruh indeks harga bahan bangunan terhadap tingkat Investasi Sektor Properti Jawa Tengah tahun 1982 – 2004 ?
5. Untuk mengetahui pengaruh indeks harga pekerja bangunan terhadap tingkat Investor Sektor Properti Jawa Tengah tahun 1982 – 2004?

D. Kegunaan Penelitian

1. Bagi pengembang sektor properti, hasil penelitian ini dapat memberikan masukan bagi para pengembang untuk mempermudah dalam melakukan estimasi terlebih dahulu sebelum melakukan Investasi Properti.
2. Bagi Pemerintah, hasil penelitian ini dapat memberikan masukan yang berguna dalam menentukan kebijakan-kebijakan di sektor properti.
3. Bagi peneliti yang lain dapat dijadikan bahan perbandingan dan bahan-bahan diskusi penelitian selanjutnya.
4. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam melihat peluang untuk melakukan investasi yang lebih menguntungkan.
5. Dengan hasil penelitian ini dapat menambah pengalaman penulis dalam menerapkan teori-teori yang telah didapatkan selama kuliah.

E. Kerangka Pemikiran

Investasi dapat disebut juga sebagai penanaman modal atau pembentukan modal, investasi dapat diartikan sebagai pengeluaran atau pembelanjaan penanaman-penanaman modal untuk membeli barang –barang modal dan perlengkapan produksi untuk menambah kemampuan memproduksi barang-barang dan jasa yang tersedia

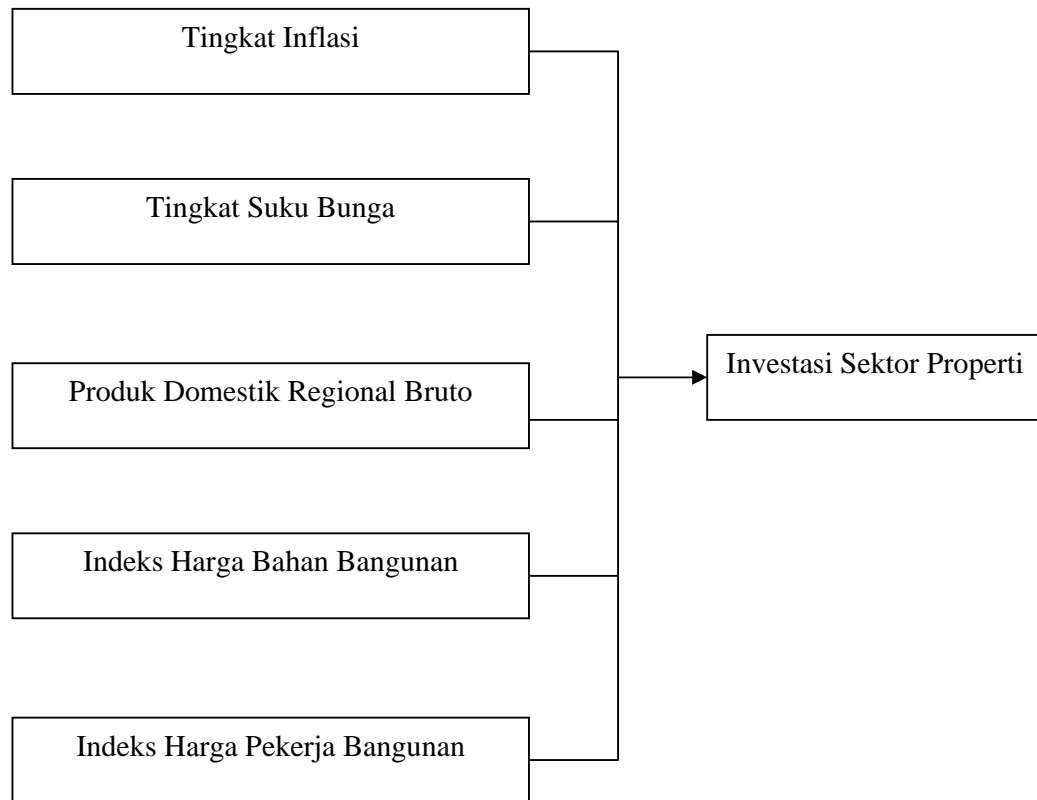
dalam suatu perekonomian (Sadono Sukirno, 1996 : 107). Dalam suatu investasi barang-barang yang digunakan untuk melakukan investasi sangat diperlukan. Inflasi merupakan keadaan yang menyebabkan naiknya harga-harga, ini membuat keadaan perekonomian mengurangi kegiatan yang produktif, naiknya harga bahan bangunan akan menyebabkan pembangunan bangunan membutuhkan banyak biaya sehingga apabila terjadi inflasi yang tidak stabil maka akan mempengaruhi investasi sektor properti dalam perekonomian. Tingkat inflasi dapat sebagai indikator untuk mengetahui kondisi perekonomian di suatu daerah, bila inflasi terjadi maka akan terjadi kenaikan biaya produksi barang sehingga akan mempengaruhi iklim investasi penanaman modal (Mankiew, 1999 : 304). Inflasi dapat dibedakan menjadi tiga yaitu inflasi rendah atau ringan, inflasi moderat atau sedang dan inflasi tinggi atau serius. Inflasi yang buruk akan mendorong para pengusaha untuk melakukan kegiatan yang spekulatif, sehingga akan mengurangi investasi karena yang berkembang adalah kegiatan yang spekulatif. Inflasi yang tinggi akan menyebabkan investasi menurun dan apabila inflasi turun maka investasi akan mengalami kenaikan atau dengan inflasi yang rendah para pengusaha berusaha untuk meningkatkan kegiatan investasi (Sadono Sukirno, 1998 : 177).

Di samping itu penelitian ini bertolak dari keadaan yang ada bahwa sektor properti ini memiliki kerentana yang cukup tinggi, dikarenakan sektor ini merupakan sektor yang bersifat padat modal dan memiliki ketidakpastian yang tinggi, karena investasi yang ditanamkan baru akan menghasilkan kegunaan pada jangka panjang. Melakukan investasi diperlukan modal yang besar, maka untuk memenuhi modal tersebut adalah melakukan pinjaman kepada pihak perbankan baik dalam negeri

maupun luar negeri. Suku bunga bank dapat mempengaruhi investasi sektor properti. Dalam hubungannya tingkat suku bunga dengan investasi terdapat fungsi investasi yang mengaitkan jumlah investasi dengan tingkat bunga. Investasi tergantung pada tingkat karena tingkat bunga merupakan biaya dari pinjaman yang dipinjam oleh para peminjam. Para pengusaha akan melakukan investasi apabila pengusaha mendapatkan keuntungan yang tinggi dari bunga yang diperoleh apabila uangnya ditabung. Para pengusaha juga pinjam dana untuk melakukan investasi apabila bunga yang kelak dibayar sedikit, dengan demikian apabila suku bunga rendah maka investasi akan naik dan suku bunga tinggi investasi akan mengalami penurunan.

Dalam mempelajari investasi terdapat suatu fungsi investasi, fungsi investasi dengan pendapatan menunjukkan kalau investasi dapat dipengaruhi oleh pendapatan. Fungsi investasi terhadap pendapatan ada dua macam yaitu fungsi investasi autonomos dan fungsi pendapatan terpengaruh. Fungsi investasi autonomos menyatakan bahwa apabila pendapatan akan naik maka investasi yang terjadi adalah tetap atau dapat dikatakan bahwa investasi tidak berpengaruh terhadap pendapatan. Berbeda dengan fungsi investasi terpengaruh, fungsi ini menyatakan bahwa apabila pendapatan akan naik maka investasi akan naik dan investasi turun apabila pendapatan turun (Soediono, 1981 : 60).

Oleh karenanya untuk menganalisis dan mengetahui gambaran seberapa besar pengaruh dari faktor-faktor yang dapat mempengaruhi investasi properti perlu diberikan kerangka pembahasan yang sistematis sehingga akan memperjelas kerangka konseptual penulisan ini :



Gambar : Skema Kerangka Pemikiran

F. Metode Penelitian

1. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini menggunakan analisa data sekunder. Penelitian ini mengenai analisis faktor-faktor yang dapat mempengaruhi Investasi Sektor Properti Jawa Tengah tahun 1982 – 2004, yang merupakan penelitian bersifat kuantitatif dengan data *time series* tahun 1982 – 2004.

2. Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan adalah data sekunder, yaitu data yang digunakan untuk mendukung kelengkapan dalam penelitian maupun dalam analisis data yang diperoleh dari pihak lain. Sumber data berasal dari instansi pemerintah dan swasta serta lembaga-lembaga yang ada hubungannya dengan penelitian yang dilakukan, buku-buku literatur dan sumber kepustakaan yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti. Data yang mendukung penelitian ini adalah data yang bersifat kuantitatif. Data kuantitatif runtut waktu (*time series*) dari tahun 1982 – 2004 yaitu data mengenai pertumbuhan sektor properti dan investasi yang ditanamkan serta faktor-faktor yang mempengaruhinya.

3. Metode Analisis

Alat analisis yang digunakan untuk menganalisis data adalah regresi berganda karena variabel dependen Y tergantung kepada dua atau lebih dari variabel independen X.

Fungsi regresi yang digunakan adalah sebagai berikut :

$$I = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \beta_5 X_5 + e_i$$

Dimana :

I : Investasi sektor properti dalam milyar rupiah

β_0 : Intersep

β_1 : Koefisien tingkat inflasi

β_2 : Koefisien tingkat suku bunga riil

β_3 : Koefisien tingkat PDRB

β_4 : Koefisien indeks harga bahan bangunan

β_5 : Koefisien indeks upah pekerja bangunan

X_1 : Tingkat inflasi dalam persen

X_2 : Tingkat suku bunga dalam persen

X_3 : Produk domestik regional bruto dalam milyar rupiah

X_4 : Indeks Harga Bangunan

X_5 : Indeks Upah Pekerja Bangunan

e_i : Unsur pengganggu

Sistematika Penulisan**Bab I : PENDAHULUAN**

Berisi latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II : LANDASAN TEORI

Berisi tentang tinjauan teori-teori yang relevan dengan penelitian yang telah dilakukan dan tinjauan terhadap teori yang telah dilakukan oleh penelitian terdahulu.

Bab III: METODE PENELITIAN

Berisi tentang ruang lingkup penelitian, obyek penelitian, jenis dan sumber data, definisi operasional variabel dan metode analisis data.

Bab IV: DISKRIPSI DAN HASIL ANALISIS

Berisi tentang diskripsi daerah penelitian, analisis data dan hasil analisis, serta pembahasannya.

Bab V : PENUTUP

Berisi tentang kesimpulan dari penelitian ini dan dilengkapi dengan saran-saran dan keterbatasan dalam penelitian skripsi ini.